

Datum	6 juni 2013
Behandelaar	Tinka Engels afdeling Bouwen en Wonen (0593)539302
Portefeuillehouder	Wethouder Pit
Besluitvormend orgaan	Gemeenteraad
Overleg gepleegd met	☐ financieel adviseur AZ ☐ personeelsconsulent AZ ☐ medewerker bestuur en juridische zaken AZ ☒ afdeling bouwen en wonen ☐ naam medewerker ☐ inspraak/adviesorgaan

Toelichting

1. Onderwerp

Op het perceel Kanaal OZ 13a te Drijber was een intensieve veehouderij gevestigd. In 2000 zijn de bedrijfsactiviteiten gestaakt. Op het perceel bevinden zich nog twee voormalige kippenschuren. De eigenaar wil deze slopen en gebruikmaken van de ruimte voor ruimte-regeling door de bouw van twee woningen.

In het bestemmingsplan Buitengebied zit een wijzigingsbevoegdheid om de ruimte voor ruimte-regeling toe te passen. Echter, één van de voorwaarden voor toepassing is dat maar één compensatiewoning gebouwd wordt. Aan deze voorwaarde wordt niet voldaan. Daarom is voor de plannen een postzegelbestemmingsplan gemaakt.

Voorgeschiedenis

In maart 2010 is het principeverzoek ingediend om 1.950 m² aan bedrijfsgebouwen te slopen en daarvoor twee compensatiewoningen terug te bouwen, één op het perceel Kanaal O.Z. 13 te Drijber en de andere, als agrarische bedrijfswoning, op het perceel direct ten westen van en bijbehorend bij het agrarische bedrijf op het adres Steendervalsweg 55 te Mantinge.

In april 2010 hebben wij besloten in principe medewerking te verlenen aan het verzoek. Daarbij hebben wij erop gewezen dat de totale oppervlakte aan te slopen bedrijfsgebouwen 1.950 m² is. Ondanks dat dit niet voldoet aan de toen nog geldende provinciale sloopnorm

van 2.000 m², hebben wij aangegeven bereid te zijn onder voorwaarden mee te werken. De belangrijkste voorwaarden om in dit kader te noemen, zijn:

1. Er moeten natuurwaarden aangelegd worden.
2. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit moet zichtbaar worden gemaakt in een beeldkwaliteitsplan.
3. De tweede compensatiewoning naast het agrarische bedrijf op Steendervalsweg 55 te Mantinge moet een bestemming als tweede bedrijfswoning krijgen. Dit om de toekomstmogelijkheden voor het bedrijf niet te beperken. Feitelijk zal de woning worden bewoond door dhr. Jonkman, die gezamenlijk met zijn ouders en broers werkzaam is op het bedrijf.

Op 9 maart 2011 is de 'Vijfde wijzigingstranche Provinciale omgevingsverordening Drenthe' vastgesteld. Deze bracht een wijziging in de provinciale ruimte voor ruimte-regeling. Voortaan mocht nog maar één compensatiewoning gebouwd worden voor de sloop van agrarische bedrijfsbebouwing.

Vervolgens is vanuit relatiebeheer overleg gevoerd met de provincie over het voorliggende project, dat door de twee compensatiewoningen in strijd is met de gewijzigde ruimte voor ruimte-regeling. De provincie besloot een overgangsregeling vast te stellen. Dit betekent dat voor dit project nog de oude regelgeving geldt. Dit gelet op de nauwe provinciale betrokkenheid bij de voorbereiding van dit project en de verwachtingen die daardoor zijn gewekt. De provincie heeft dit in haar vooroverlegreactie en in haar reactie op het ontwerpbestemmingsplan bevestigd.

2. Voorstel

Het voorliggende bestemmingsplan motiveert waarom de ruimtelijke kwaliteit door deze ontwikkeling wordt verbeterd. Hiertoe is een Beeldkwaliteitsplan en een Inrichtingsplan opgesteld. Daarnaast zal bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad voorgesteld worden om het BKP als verbijzondering van de Welstandsnota vast te stellen. Tevens wordt met dit plan de aanleg van enkele extra natuurwaarden, zoals een kikkerpoel (Steendervalsweg) en een oeverwaluwand (Kanaal O.Z. 13) voorzien. Zie hiervoor bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Wij hebben op 16 april 2013 het ontwerpbestemmingsplan "RvR Kanaal O.Z. 13A en naast Steendervalsweg" vastgesteld. Vervolgens heeft dit zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn heeft eenieder de mogelijkheid gehad om zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is dan ook gereed om ongewijzigd vastgesteld te worden.

De overeenkomst ten behoeve van de Ruimte-voor-ruimte-regeling, planschade en exploitatiekosten is inmiddels door alle partijen getekend. Daarmee is het project voor de gemeente kostenneutraal.

3. Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal na twee weken gepubliceerd worden in de Krant van Midden-Drenthe, in de Staatscourant en op de website ruimtelijkeplannen.nl. Het zal worden gemaaild aan de betrokken (overheids)instanties en aan de initiatiefnemer. Vervolgens zal het bestemmingsplan zes weken ter inzage liggen ten behoeve van eventueel beroep.

Coördineren

Omdat voor de plannen ook een omgevingsvergunning voor bouwen nodig is, wordt voorgesteld de voorbereiding van de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan te

coördineren. Coördinatie houdt in dat de vastgestelde ontwerpen gezamenlijk zes weken ter inzage hebben gelegen. Daags na de vaststelling van dit bestemmingsplan kunnen wij de omgevingsvergunning verlenen.

1. Stukken ter inzage:

- **Bestemmingsplan**
- **Beeldkwaliteitsplan**
- **Raadsbesluit**